



## JURIDIQUE

### Location saisonnière et responsabilité pour les sociétés Airbnb France et Ireland

Dans 2 arrêts du 7 janvier 2026, la Cour de cassation détermine que la responsabilité de la société Airbnb Ireland peut être engagée, dès lors que les utilisateurs de sa plateforme proposent de la sous-location illicite.

Dans le premier arrêt, il s'agissait d'un locataire d'un logement HLM dont le contrat interdisait expressément toute sous-location, qui a sous-loué son appartement via la plateforme Airbnb. L'organisme HLM a assigné le locataire et les sociétés Airbnb France et Airbnb Ireland aux fins de constater que le locataire n'avait pas respecté ses obligations et obtenir la condamnation de ce dernier et des sociétés à lui verser les fruits perçus des sous-locations illégales.

Et dans le second arrêt, il s'agissait d'un locataire d'un logement meublé, dont le bail interdisait la sous-location, qui a également proposé la sous-location de son appartement sur la plateforme Airbnb. Le bailleur a assigné son locataire et la société Airbnb Ireland en vue d'obtenir leur condamnation in solidum à lui verser les fruits perçus à la suite des sous-locations non autorisées.

Dans la première espèce, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence avait rejeté la demande de l'organisme HLM aux motifs que seuls les utilisateurs sont responsables de leur publication. Alors que pour la deuxième espèce, la Cour d'appel de Paris a retenu la responsabilité de la société Airbnb Ireland.

De son côté, la Chambre commerciale de la Cour de cassation casse et annule le premier arrêt et confirme le second.

Elle rappelle la jurisprudence de la CJUE sur le statut d'hébergeur qui doit être un « *prestataire intermédiaire* » qui se limite à une fourniture neutre de service au moyen d'un traitement purement technique et automatique des données fournies par ses clients. Il ne doit pas jouer un rôle actif de nature à lui confier une connaissance ou un contrôle des données qui lui sont confiées.



# FLASH INFO

## FNAIM GRAND PARIS

Par conséquent, l'exploitant joue un rôle actif quand il prête une assistance laquelle consiste notamment à optimiser la présentation des offres à la vente en cause ou à promouvoir celles-ci (CJUE, 23 mars 2010, aff. C-236/08 à C-238/08, Google France et Google, CJUE, gde ch., 12 juill. 2011, aff. C-324/09, CJUE, gde ch., 22 juin 2021, aff. C-682/18 et C-683/18, YouTube et Cyando).

Ce qu'il faut retenir : Dans ses 2 arrêts, la Cour de cassation démontre que la société Airbnb exerce une influence sur le contenu des offres en imposant des règles aux « hôtes » et les « voyageurs » avant la publication d'une annonce et lors de l'exécution de la transaction, et dont elle est en mesure de vérifier le respect ; et d'autre part, qu'elle joue un rôle actif sur les offres déposées sur sa plateforme en octroyant à certains auteurs d'annonces la qualité de « superhost » et en assurant la promotion de ces dernières.

- *Cass, com, 7 janvier 2026, n°23-22.723 et 24-13.163*